

14 de septiembre de 2022

Consulta Número 2022-18-JGT-0060

### RESOLUCIÓN

La Administración de Terrenos de Puerto Rico (Administración) a través del expediente digital y amparándose en la reglamentación vigente, sometió el 15 de agosto de 2022, a la consideración de esta Junta de Planificación, la consulta número 2022-18-JGT-0060, consistente en una transacción para cesión y traspaso en pleno dominio a la Corporación del Proyecto Enlace del Caño Martín Peña (Corporación) de una Estructura identificada como IB-167, localizada en la Calle B-600, Barriada Israel del Término Municipal de San Juan.

En consideración de la información obrante en el expediente sometida por la parte proponente, de la información obtenida por la Junta de sus documentos de referencia, tales como, pero sin limitarse a éstos: mapas topográficos, mapas de zonificación, mapas de zonas susceptibles a inundaciones, estudio de suelos del Servicio de Conservación de Suelos Federal, fotografías aéreas, nuestro Sistema de Información Geográfica y el Portal MiPR, esta Junta de Planificación llega a las siguientes:

#### DETERMINACIONES DE HECHOS

1. La Administración de Terrenos de Puerto Rico (Administración) a través del expediente digital y amparándose en la reglamentación vigente, sometió el 15 de agosto de 2022, a la consideración de esta Junta de Planificación, la consulta número 2022-18-JGT-0060, consistente en una transacción para cesión y traspaso en pleno dominio a la Corporación del Proyecto Enlace del Caño Martín Peña (Corporación) de una Estructura identificada IB-167, localizada en la Calle B-600, Barriada Israel del término Municipal de San Juan con catastro número 063-023-990-44-000.
2. La Administración, adquirió mediante el procedimiento legal de expropiación forzosa varias estructuras y parcelas con estructuras, localizadas en el Barrio Obrero Marina y Barriada Israel del término municipal de San Juan para beneficio de la Corporación, conforme al Contrato de Servicios Número 2017-000083 del 12 de junio de 2017, formalizado entre la Administración y la Corporación.
3. La Corporación, en virtud de la Ley Núm. 489 del 24 de septiembre de 2004, según enmendada tiene como política dar atención a la restauración ambiental del Caño Martín Peña, así como la rehabilitación y revitalización ambiental de las comunidades en sus márgenes, como parte de una visión integral del desarrollo y sobre la base del apoderamiento comunitario. Además, tiene la responsabilidad de coordinar la implementación del Plan de Desarrollo Integral y el Plan de Uso de Terrenos para el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña y está facultada para adquirir para sí bienes inmuebles y proveer realojo de ocupantes elegibles.
4. La Corporación no está facultada en ley para la adquisición de bienes muebles e inmuebles mediante el procedimiento legal de expropiación forzosa, por lo que, solicitó asistencia a la Administración de Terrenos para que tramitara la adquisición de los bienes inmuebles identificados bajo el Contrato de Servicios Número 2017-000083 del 12 de junio de 2017 a nombre y en beneficio de la Corporación.
5. La Administración, adquirió en pleno dominio mediante procedimiento de expropiación forzosa conforme al Caso SJ2018CV03665, Administración de Terrenos de Puerto Rico representada por su Director Ejecutivo Interino Héctor Rivera Maldonado Vs. Sucn. Ramón Berbere Osuna y Sucn. Carmen Villar Cordero; Estado Libre Asociado de Puerto Rico; CRIM; John Doe y Richard Roe y Otros, una estructura identificada con el número IB-167 localizada en la Calle B #600, Barriada Israel en la municipalidad de San Juan,

Puerto Rico como parte del Proyecto de Restauración del Ecosistema del Caño Martín Peña (dragado y canalización) según aparece en el Exhibit "A" Quinta Enmienda de la Sentencia y Resolución del 9 de febrero de 2022 y 25 de octubre de 2021 por la Honorable Juez Superior María D. Díaz Pagán. La estructura no consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico y la misma enclava en terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, los cuales no serán adquiridos.

6. El solar tiene una cabida de 295.6258 metros cuadrados equivalentes a 0.0752 cuerdas y la propiedad aparece delineada en el "Survey Plan Lot-600, IB-167, Street B Israel and Bitumul Communities" de junio 25 de 2011, preparado por el agrimensor Richard R. Chang Sierra, con Licencia #15582.
7. Descripción: **ESTRUCTURA:** Núm. IB 167 (Según Figura en Plano de Adquisición) Estructura de una planta de carácter residencial construida en bloques de concreto y hormigón, techada en madera y zinc. Cuenta con un área bruta de piso aproximadamente de 658.75 pies cuadrados de área visible. Su distribución interior consta de tres cuartos dormitorios, sala, comedor, cocina y un baño. Las terminaciones de la propiedad son pisos en cemento pulido, puertas en madera y ventanas de aluminio tipo Miami. Cuenta con un balcón frontal de aproximadamente 41.25 pies cuadrados. En su lateral derecho posee un área techada para "laundry" de aproximadamente 39.08 pies cuadrados. Tiene un área anexa con entrada independiente a la estructura principal que se compone de tres cuartos, pasillo y un baño con un área aproximada de 486.06 pies cuadrados. La condición de la propiedad es pobre. La propiedad cuenta con rejas y mejoras al patio como áreas pavimentadas en concreto y verja en hormigón y alambre eslabonado con su portón de acero. La estructura no consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico y la misma enclava en terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, los cuales no serán adquiridos.
8. De acuerdo con el Portal MiPR de la Junta de Planificación, se encuentra en área de baja susceptibilidad a deslizamiento "Area of Low Susceptibility to Landsliding" y según los Mapas de Niveles de Inundación base recomendados (Advisory Maps) desarrollados por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencia (FEMA, por sus siglas en inglés), la propiedad está en Zona de Inundabilidad AE (76.3%), 0.2 PCT (23.7%), Panel de Inundabilidad (FIRM) #72000C0370J del 12 de mayo de 2018.
9. La propiedad está localizada en el Municipio Autónomo de San Juan, el cual cuenta con un Plan Territorial aprobado por el Gobernador el 13 de marzo de 2003 y tiene un Convenio (2021) para Tercera Jerarquía (antes V, Ley 107-2020) con el Reglamento Conjunto, vigente.
10. El solar tiene una calificación Conservación del Patrimonio Natural (CPN), un distrito sobrepuesto de Área de Planificación Especial Zona Cársica (APE-ZC) con clasificación de Suelo Urbano (SU) conforme al Mapa del Plan de Desarrollo Integral y Usos de Terreno para el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, (Planos de Ordenación, Distritos de usos y distritos sobrepuestos) con vigencia del 2007, Mapa de Delimitación del Área de Planificación Especial del Carso con vigencia de 2014 y el Plan de Usos de Terrenos de PR con vigencia de 2015, respectivamente.
11. La parte proponente solicitó Método Alternativo ya que tuvo dificultad en obtener la totalidad de la información requerida sobre los colindantes, según la reglamentación vigente.

En armonía con las anteriores determinaciones de hechos, se llega a las siguientes:

#### **CONCLUSIONES DE DERECHO**

1. La Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, en el Artículo 21, autoriza, expresamente a la Junta a

considerar toda mejora pública, excepto aquellas de las cuales están exentas las agencias públicas y las delegadas en la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) mediante resolución expresa de la Junta. La transacción bajo consideración no está exenta ni delegada en la OGPe, por lo que compete a la Junta considerar la misma.

2. La consulta de transacción se presentó al amparo de lo establecido en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios con vigencia del 2 de enero de 2021, en adelante Reglamento Conjunto. La misma constituye una mejora pública la cual se define como toda mejora permanente, toda nueva construcción, ampliación o reconstrucción (sin incluir reparación) de obra pública autorizada, pagada, supervisada, dirigida, emprendida o controlada por cualquier organismo gubernamental, incluyendo, entre otras, toda adquisición, venta, permuta, cesión, arrendamiento o cambio en el uso de propiedades por cualquier funcionario y organismo y las llevadas a cabo mediante contratos de obra con entidades privadas. Por ser la propuesta una mejora pública de transacción de terrenos compete ser considerada por la Junta de Planificación mediante el mecanismo de consulta de transacción.

### ACUERDO

Esta consulta de transacción ha sido examinada y analizada por esta Junta a la luz de la información suministrada por el proponente, de las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigente.

Del examen y análisis hecho se desprende que la propuesta es aceptable condicionada a que se cumpla con todos los requerimientos de Ley aplicables a este tipo de transacción. La Junta no está pasando juicio sobre el uso a dársele a los terrenos.

Tomando en consideración las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho que anteceden y en virtud de las disposiciones de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión del 14 de septiembre de 2022, **AUTORIZA TRANSACCIÓN** para cesión y traspaso de una estructura con sus mejoras identificadas con el número IB-167, localizada en la Calle B-600, Barriada Israel con número de catastro 063-023-990-44-000 a favor de la Corporación del Proyecto Enlace del Caño Martín Peña. La Junta no está pasando juicio sobre el uso a dársele a los terrenos.

SE APRUEBA, además, la segregación o segregaciones envueltas, dispensándose a la parte proponente de tener que cumplir con las disposiciones del Reglamento Conjunto sobre la presentación de un plano de inscripción. Los planos de mensura correspondiente deberán ser presentados directamente al Registrador de la Propiedad, con copia de esta resolución, para la inscripción de las lotificaciones resultantes.

DISPONIENDOSE que: (1) la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de proyecto alguno en la parcela lo cual deberá tramitarse conforme a la reglamentación vigente; (2) esta aprobación tendrá una vigencia de cuatro (4) años a partir de la fecha de notificación de este informe; (3) cualquier cambio en la cabida de los terrenos como resultado de una revisión de la mensura, que se mantenga dentro de un 5% de la cabida informada en la presente consulta, se podrá corregir en los planos correspondientes y presentar ante el Registro de la Propiedad sin que medie una resolución expresa de esta Junta a tales fines.

Se apercibe, que cualquier parte adversamente afectada por esta resolución podrá radicar una **Moción o Solicitud de Reconsideración** en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de veinte (20) días, contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta Resolución.

Disponiéndose que, si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito a todas las partes que en los procedimientos y a la Oficina de Gerencia y Permisos (OGPe). Si no lo hicieren dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica. Conforme a la Sección 3.15 de la Ley 38-2017, según enmendada, la Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha moción deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar revisión comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión empezará a contarse desde la fecha en que se archive en autos una copia de la notificación de la resolución de la agencia resolviendo definitivamente la moción de reconsideración. Tal resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la moción de reconsideración. Si la Junta acoge la moción de reconsideración pero deja de tornar alguna acción con relación a la moción dentro de los noventa (90) días de ésta haber sido radicada, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días salvo que la Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales. Si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la orden o resolución es distinta a la del depósito en el correo ordinario o del envío por medio electrónico de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo ordinario o del envío por medio electrónico, según corresponda.

Una parte adversamente afectada por una orden o resolución final de la Junta y que haya agotado todos los remedios provistos por la agencia podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución final de la Junta o a partir de la fecha aplicable de las dispuestas en la Sección 3.15 de la Ley 38-2017, según enmendada, cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración. Disponiéndose que, si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la orden o resolución final de la Junta es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

**NOTIFÍQUESE:** A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: **Administración de Terrenos de PR**, Apartado 363767, San Juan, PR 00936-3767; **Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña**, Apartado Postal 41308, San Juan, PR 00940-1308. Notifíquese, además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.



**JULIO LASSÚS RUIZ, LLM, MP, PPL**  
Presidente

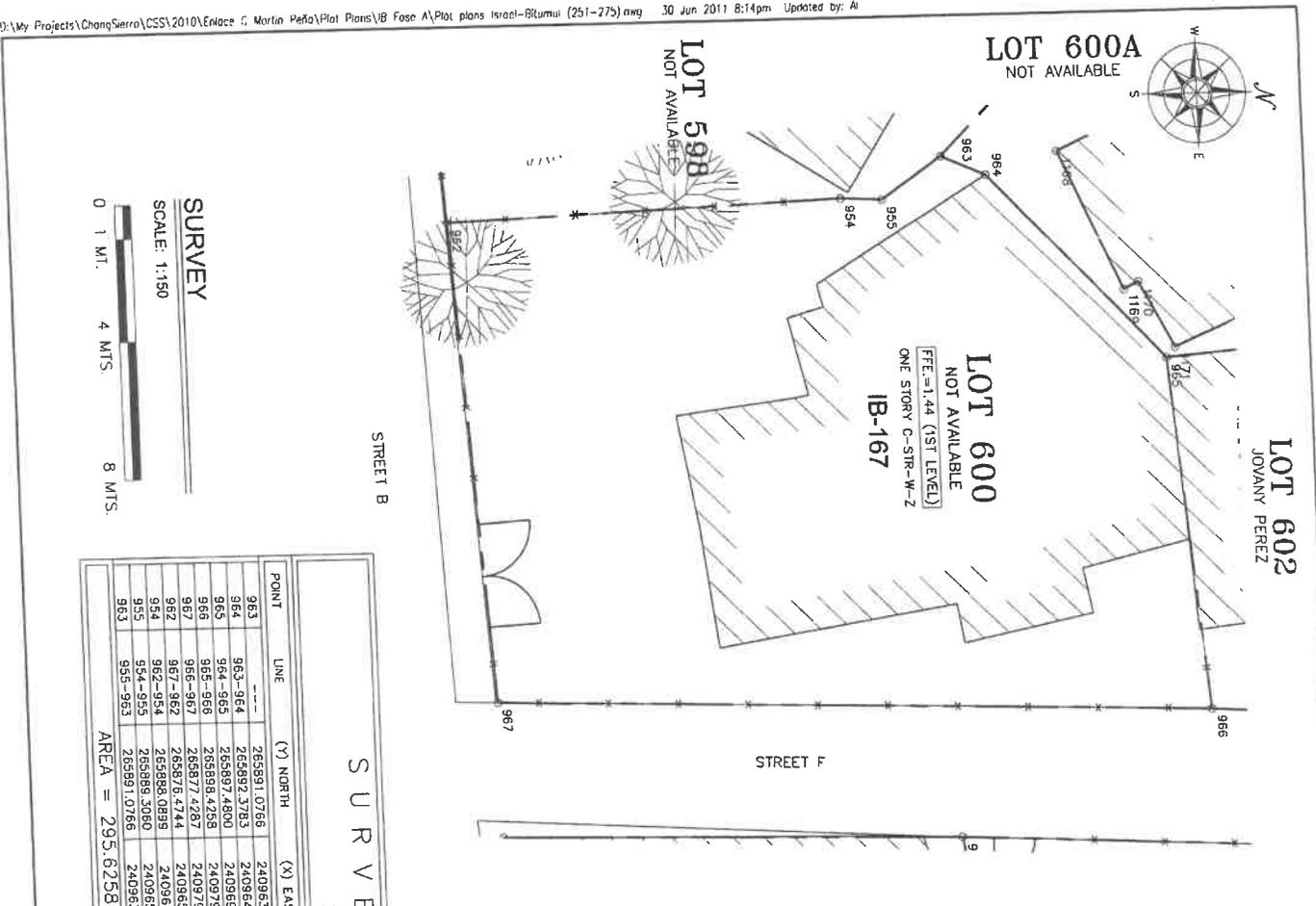
**CERTIFICO:** Que he notificado copia fiel y exacta de la presente Resolución, bajo mi firma y sello oficial de esta Junta, a todas las partes mencionadas en el notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy **OCT 27 2022**



**GEORGINA I. GONZÁLEZ OLLER**  
Secretaria





**LOT LIMIT LEGEND:**

- WALL
- WALL W/ SECURITY GRILLE
- SECURITY GRILLE
- CYCLONE FENCE
- NO DIVISION BETWEEN LOTS
- OR LOT AND SIDEWALK
- ZINC PANEL WALL
- WALL W/ CYCLONE FENCE

**EXISTING STRUCTURE LEGEND:**

- Z ZINC
- C CONCRETE
- W WOOD
- WZ WOOD AND ZINC
- C-STR CONCRETE STRUCTURE
- C-STR-W-Z CONCRETE STRUCTURE WITH WOODEN/ZINC ROOF
- WZ-STR WOOD/ZINC STRUCTURE

**NOTES:**

1. ALL DISTANCES ARE EXPRESSED IN METERS, UNLESS OTHERWISE NOTED.
2. FIELDWORK PERFORMED ON OCTOBER, 2010.
3. HORIZONTAL CONTROLS REFER TO NAD 83 STATE PLANE PUERTO RICO/AMERICAN ISLANDS ZONE 1.
4. VERTICAL DATUM REFERS TO MSLVD 29 (MEAN SEA LEVEL).
5. THE INFORMATION DEPICTED ON THIS MAP REPRESENTS THE RESULT OF THE SURVEY MADE ON THE DATE INDICATED AND CAN BE OF THE GENERAL CONSIDERED AS AN AID AT THAT TIME.
6. THE FOLLOWING WERE USED TO PERFORM THE PLAN:
  - A. INSURPTION PLAN MADE BY THE CORPORATION DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA (CRUV), DATED BETWEEN 1971-1978.
  - B. EXISTING BOUNDARIES AND FENCES FOUND.
  - C. DEED DESCRIPTION OF LOT.
7. ALL THE BOUNDARIES WERE SHOWN BY THE OWNER.

**LEGEND:**

- PROPERTY LIMIT
- FINISHED FLOOR ELEVATION
- FFE=2.950
- EXISTING STRUCTURE
- 139 PROPERTY POINT

**SURVEY DATA**  
**LOT 600**

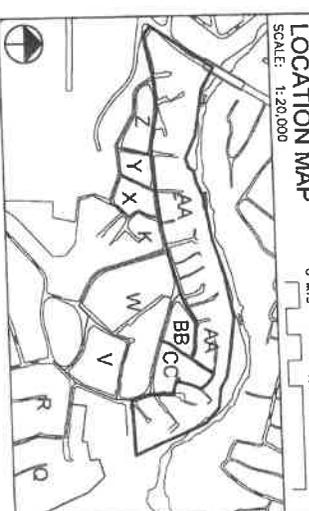
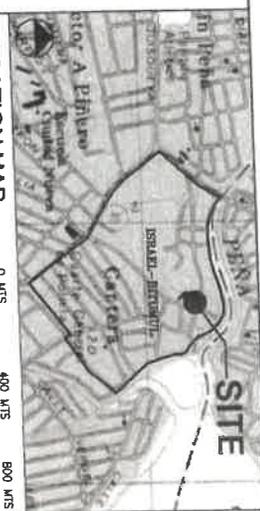
POINT	LINE	(Y) NORTH	(X) EAST	DISTANCE	BEARINGS	DESCRIPTION
963	---	265891.0766	240963.8050	1.4173	N 231°7.59' E	PROPERTY LIMIT
964	---	265892.3783	240964.3655	7.4424	N 46°4'32" E	PROPERTY LIMIT
965	---	265897.4800	240968.7842	10.2540	N 84°42'28" E	PROPERTY LIMIT
966	---	265898.4258	240979.9945	21.0081	S 01°40'52" W	PROPERTY LIMIT
967	---	265877.4287	240979.3783	21.0086	S 89°05'38" W	PROPERTY LIMIT
968	---	265876.4744	240964.4020	11.8239	N 02°11'01" E	PROPERTY LIMIT
969	---	265898.0899	240965.9591	1.2178	N 33°52'33" E	PROPERTY LIMIT
970	---	265899.3060	240965.0237	2.1495	N 34°32'30" W	PROPERTY LIMIT
971	---	265891.0766	240963.8050	2.1495	N 34°32'30" W	PROPERTY LIMIT

AREA = 295.6258 sq mt. = 0.0752 cda.



GOBIERNO DE PUERTO RICO  
JUNTA DE PLANIFICACION  
Representación gráfica vista  
en su reunión del **SEP 14 2022**

2022-18-567-0660



**PROYECTO ENLACE DEL CAÑO MARTÍN PEÑA COMMUNITIES**  
SAN JUAN, PUERTO RICO

**DRAWING TITLE: SURVEY PLAN**  
**LOT 600 IB-167**

**LOCATION: STREET B ISRAEL AND BITUMUL COMMUNITIES**

**CHANG SIERRA ASOCIADOS SURVEY CONSULTANT**  
C. LOTIZA #1959 SUITE 304  
SAN JUAN, PR 00907  
PHONE: 787.615.2116  
FAX: 787.788.1691

**DRAWN BY: S. SANCHEZ/ AMR**  
DATE: JUN/25/2011  
SCALE: 1 : 150  
DESIGNED BY: CHANG SIERRA  
APPROVED BY: R. CHANG

SHEET NUMBER **31** OF **337**